

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Józefa Ostrowskiego w Czersku

- **Sesja uchwalająca – 13 kwietnia 2021r.**



**DOM Biuro Urbanistyczne  
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna ,  
Starogard Gdański**

# Podstawa opracowania

**UCHWAŁA XXI/241/20**

**RADY MIEJSKIEJ W CZERSKU**

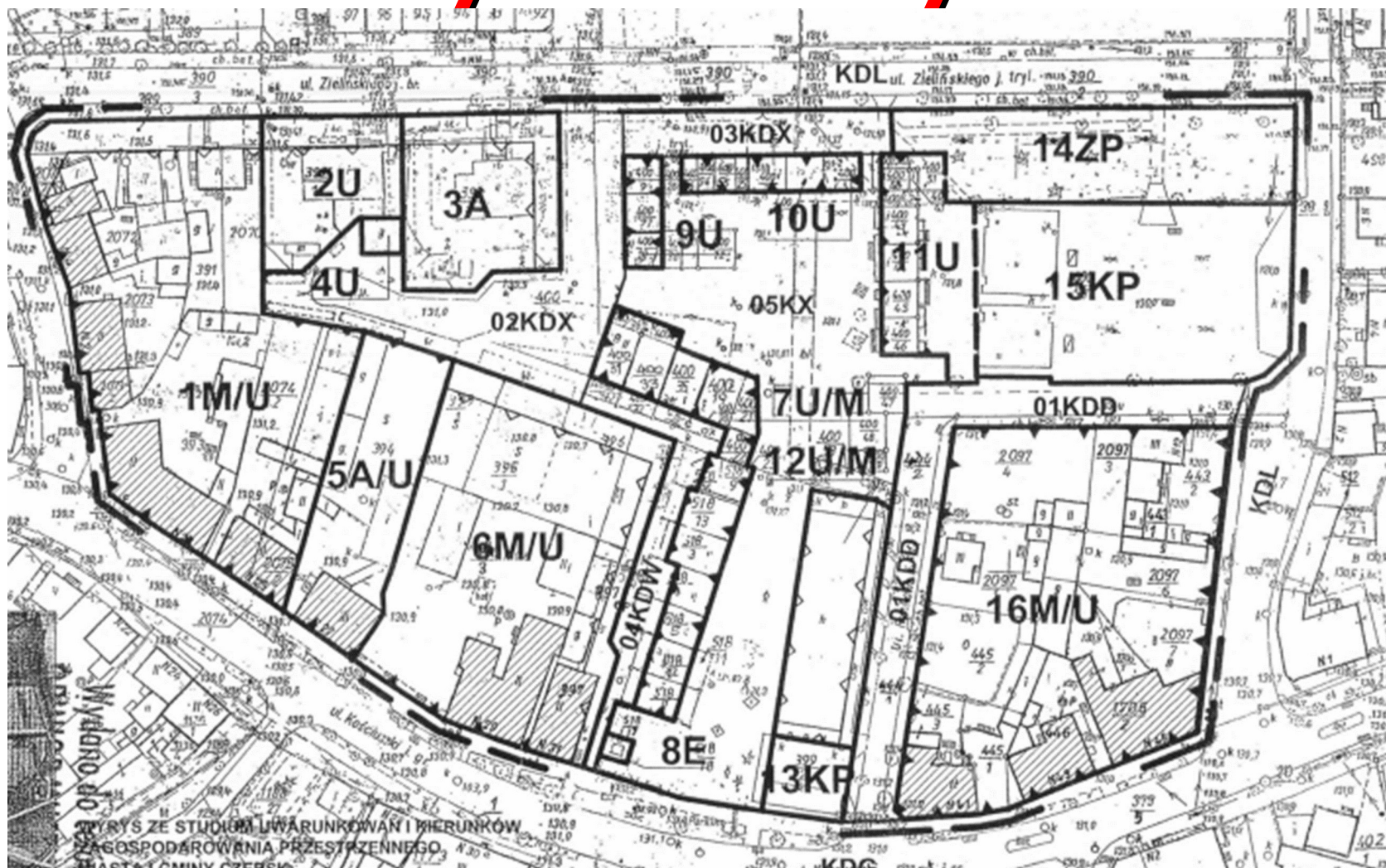
**z dnia 28 kwietnia 2020 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp w rejonie ul. J. Ostr**





# Plan dotychczasowy - 2008



Mppz w rejonie ulic Kościuszki, Królowej Jadwigi, dr Zielińskiego i Dworcowej w Czersku - Uchwała Nr XXII/201/08 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 26 czerwca 2008 r – Dz. Urz. Dz. Urz. Woj. Pom. 2008 .91.2338

# Cel sporządzenia zmiany planu

- chęć uzupełnienia zabudowy wzdłuż istniejącej pierzei przy ul. Józefa Ostrowskiego
- wprowadzenie przy istniejących już obiektach handlowo-gastronomicznych trwałej zabudowy w formie np. zadaszenia pod ogródki letnie i stragany
- bardziej racjonalne i ekonomiczne uzupełnienie zabudowy usług hotelarskich
- uwypuklenie oraz podkreślenie charakteru przestrzeni publicznej

# Istotne uwarunkowania

- Wymagania konserwatorskie - położenie w strefie ochrony konserwatorskiej, osie i otwarcia widokowe, potrzeba ochrony zieleni
- Wymóg określenia zasad dla ew. rozbudów, nadbudów
- Potrzeba wskazania dopuszczalnej lokalizacji ogródków letnich, straganów, itp. o zharmonizowanych formach
- Znaczna część gruntów, zwłaszcza przestrzeni publicznych to własność miasta
- Parkingi – ograniczenie liczby ogólnodostępnych miejsc na rzecz nowych kubatur usługowych, konieczność wykorzystywania parkingów w sąsiedztwie (centrum miasta)
- Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza
- Brak możliwości regulacji dot. form małej architektury, reklam, ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych, rodzajów materiałów – potrzebna tzw. uchwała reklamowa (art. 37a ustawy)



# Polityka przestrzenna miasta- wytyczna dla planu



- tereny objęte obowiązującymi m.p.z.p.
- droga krajowa (DK 22)
- ważniejsze drogi gminne i zakładowe
- granice strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

**Plan nie może naruszać ustaleń  
Studium**

*orientacyjna granica terenu opracowania zmiany MPZP*

*WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERSK  
(uchwalone Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2014.02.28 - zał. nr 3.1, Kierunki...)*

# Uwarunkowania kulturowe

Położenie w granicach historycznej zabudowy śródmiejskiej miasta Czerska – teren objęty **strefą ochrony konserwatorskiej A** (ściśła ochrona) zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk (2014) oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami na lata 2018-2023 (uchwalony Uchwałą Nr XLVI/432/18 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 17 września 2018r, publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 poz. 3807).

Strefa ta jest jednocześnie **strefą ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - (miasto historyczne)** ujętego w ewidencji **zabytków** – stanowisko AZP 23-37/88 Czerska 18.

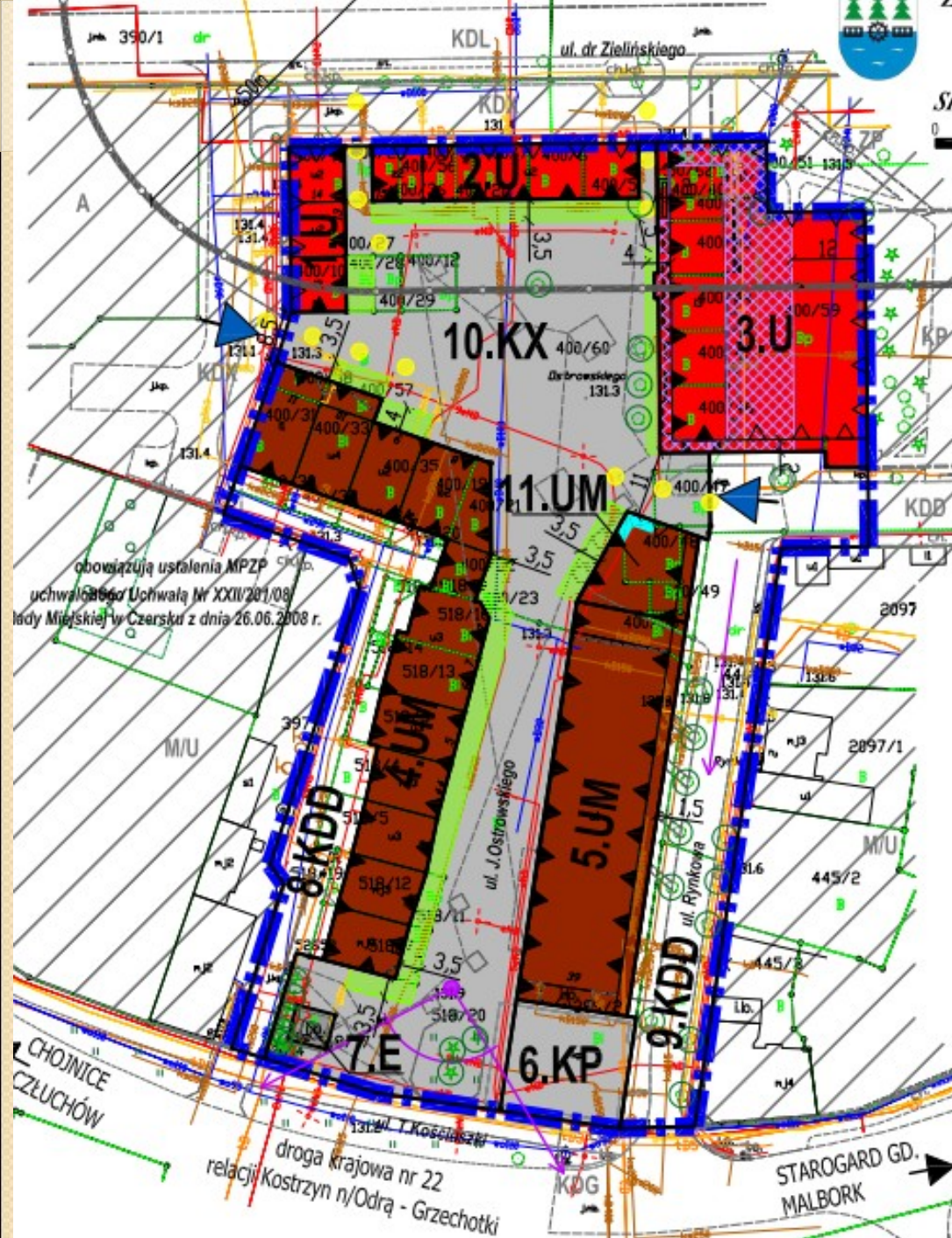
Wymóg zachowania osi widokowej ul. Rynkowa oraz otwarcia widokowego na zabytkowy kościół

Wymagania co do **jakości rozwiązań architektonicznych** - materiały, kolorystyka, forma , gabaryty

**Jednak w granicach planu znajduje się wyłącznie współczesna zabudowa.**



# Rysunek planu



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
  - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UM - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ
  - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - KP - TEREN KOMUNIKACYJNY - PARKING
  - KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY - DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
  - KX - TEREN KOMUNIKACYJNY - PLAC MIESZY
- CAŁY TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A" - HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY; STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO - STANOWISKO AZP23-3786 CZERSK 18 (MIASTO HISTORYCZNE) ŁĘTEJ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m
- MIEJSCA LOKALIZACJI STRAGANÓW, PAVILONÓW, ORANŻERII, ITP.
- DOPUSZCZALNA UZUPEŁNIAJĄCA ZABUDOWA W PARTERZE
- GŁÓWNE PRZEJŚCIA PIESEZ
- ZIELEN WYSOKA DO OCHRONY, ZACHOWANIA
- OŚ WIDOKOWA
- OTWARCIE WIDOKOWE
- AKCENT ARCHYTEKTONICZNY
- WJAZD DLA SAMOCHODÓW TECHNICZNYCH I RATUNKOWYCH
- OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE W SĄSIEDZTWIE TERENU OPRACOWANIA



# Struktura planu

## Uchwała z załącznikami:

- 1) rysunek planu **w skali 1:500** - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**Uzasadnienie – rozbudowane, zgodnie z wymaganiami ustawy**

# Struktura planu – ustalenia

**Ustalenia ogólne** dotyczące całego obszaru, w tym:

- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**



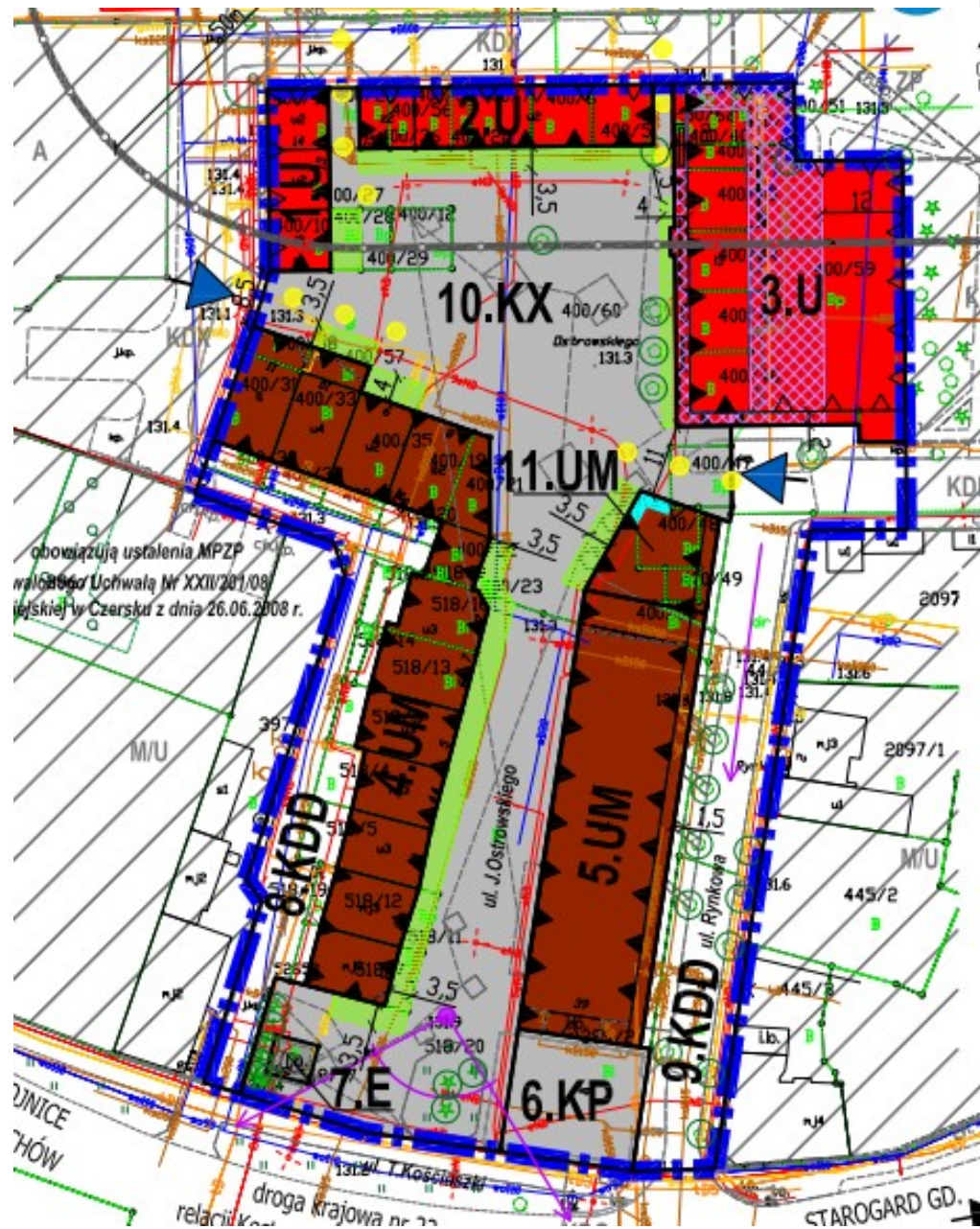
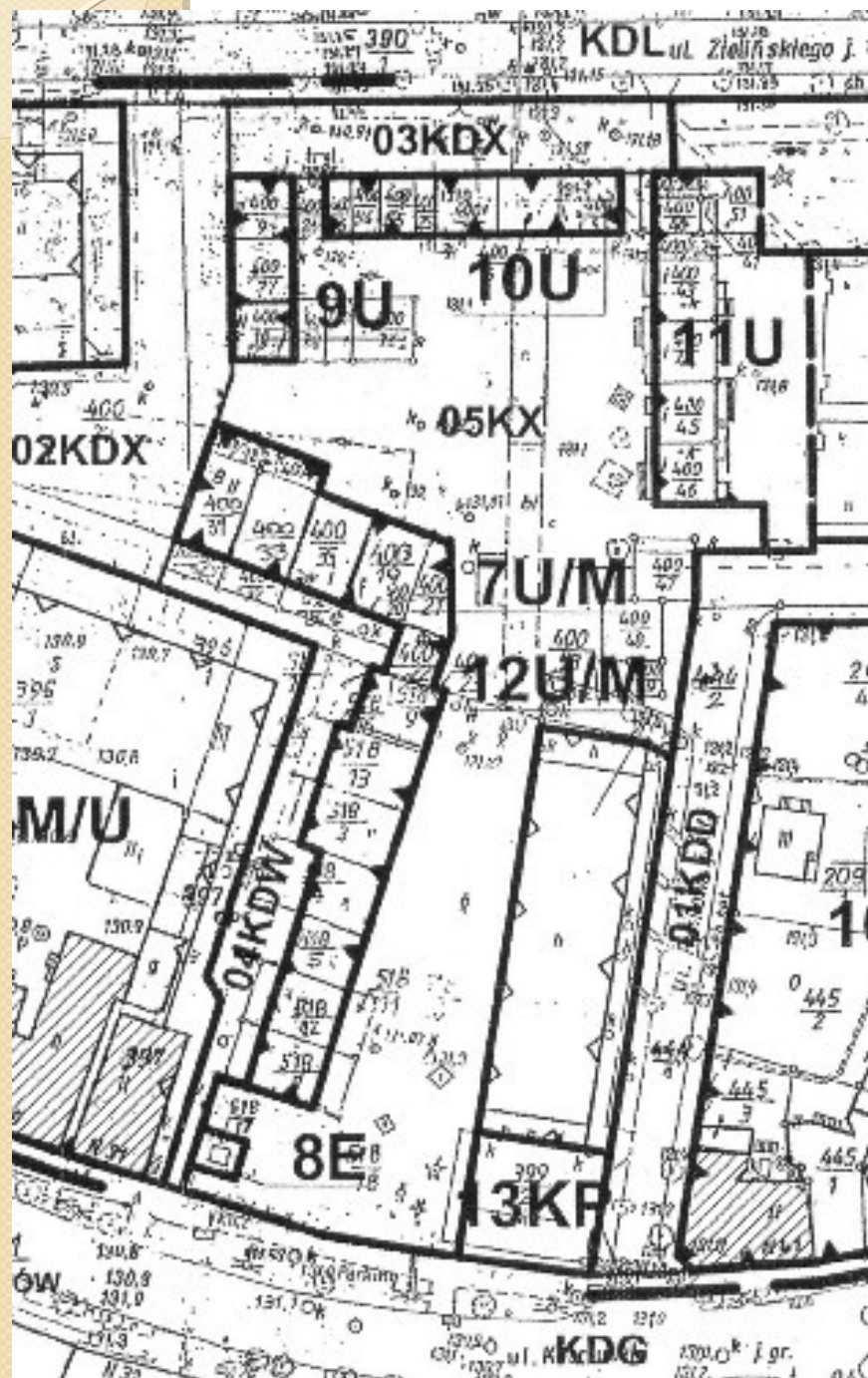
# Struktura planu – ustalenia

## Ustalenia szczegółowe – najważniejsze to

Przeznaczenie terenu, dopuszczalne i wykluczone zasady zagospodarowania i zabudowy

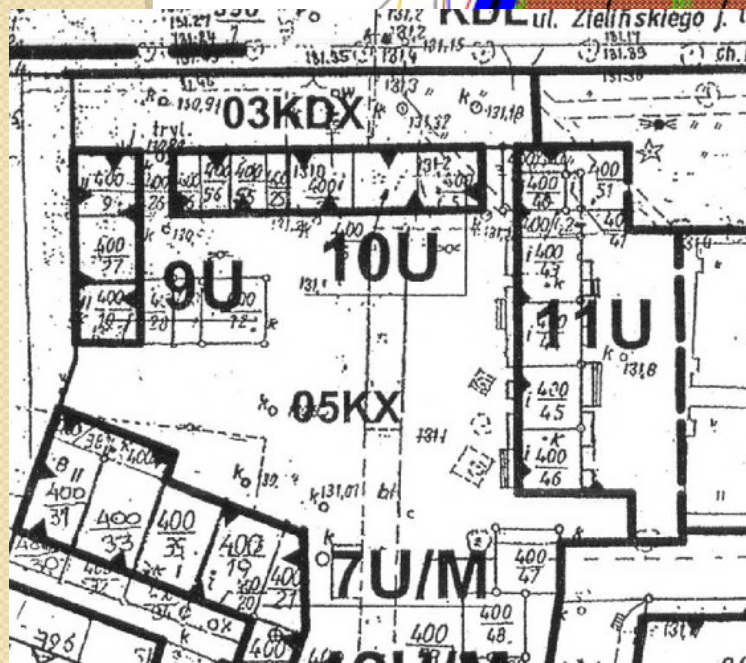
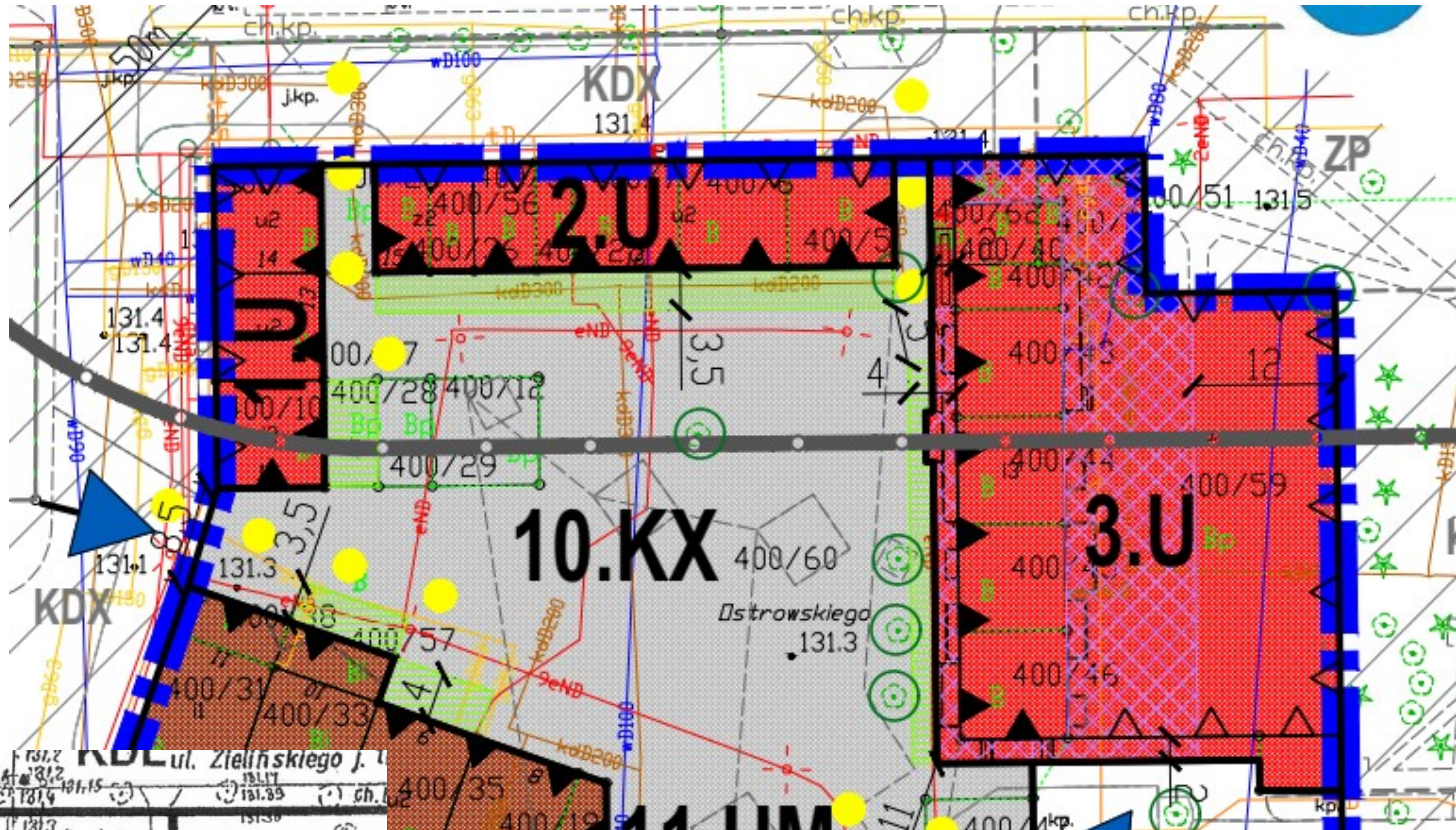
Wskaźniki dot. zabudowy i zagospodarowania, np.:

- linie zabudowy,
  - dopuszczalna maksymalna pow. zabudowy,
  - intensywność zabudowy minimalna i maksymalna
  - wskaźnik pow. biologicznie czynnej,
  - wysokości zabudowy,
  - forma dachu, kolorystyka,
  - zasady dot. parkowania
- 
- Stawka procentowa do naliczania opłat planistycznych



**Porównanie rysunków planów**

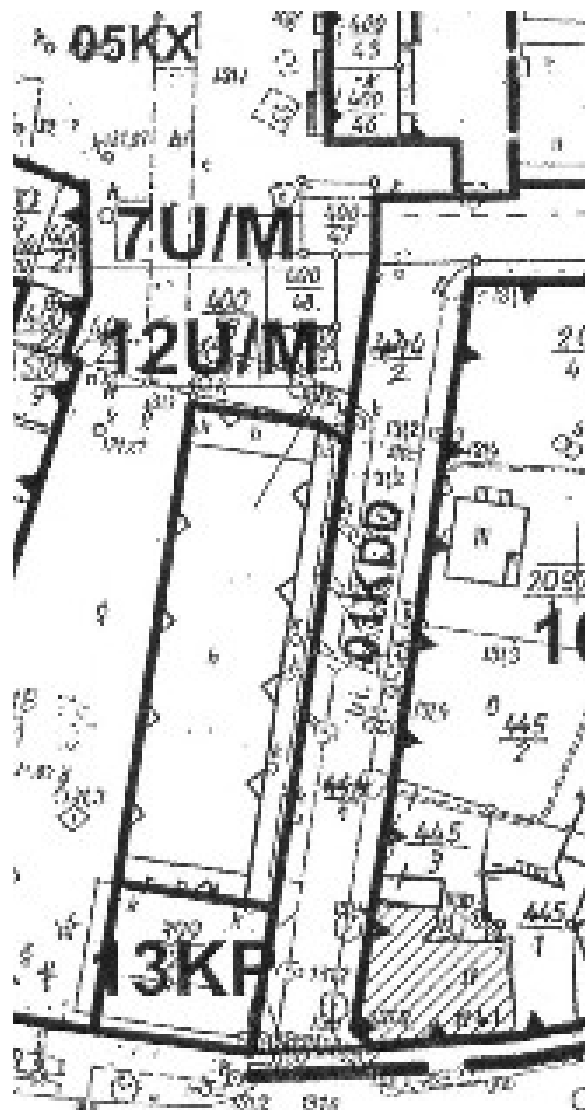




Zmiana planu

# Porównanie ustaleń

# Porównanie ustaleń



Mpzp 2008



Zmiana mpzp



# Porównanie ustaleń

- Obecne ustalenia – znacznie bardziej szczegółowe, szerszy zakres ustaleń
- Brak konieczności każdorazowych uzgodnień każdego projektu budowlanego z wojewódzkim konserwatorem zabytków, gdyż wymagania konserwatorskie uwzględniono w ustaleniach, zapisach planu
- Znacznie większy wpływ samorządu na kształt przyszłego zagospodarowania i zabudowy
- Możliwość realnych przekształceń, otwarcie możliwości inwestycyjnych

# Kolejne czynności Rady i Burmistrza wg ustawy

- **Art.17 – obowiązki Burmistrza**

- 12) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie **nie dłuższym niż 21 dni** od dnia upływu terminu ich składania;
- 13) **wprowadza zmiany** do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie **ponawia uzgodnienia**;
- 14) **przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag**, o których mowa w pkt 11.



# **UWAGI – rozstrzygnięcie** **proponowane – w zał. nr 2 uchwały**

Wpłynęło 9 pism, w tym jedno zbiorowe, z łącznie 36 uwagami (część uwag była jednakowej treści, zostały zatem potraktowane jako jedna uwaga).

**3 uwagi** (nr 14, 15, 30 wg numeracji z zał. nr 2) **zostały uwzględnione, poprzez odpowiednie korekty projektu.**

Pozostałe uwagi - **nie zostały uwzględnione**;  
uzasadnienie stanowiska Burmistrza w załączniku 2  
Uwagi te dotyczyły głównie planowanej zabudowy  
11.U,M , a także terenów 3.U i 5.U,M, placu 10.KX,  
zasad dot. komunikacji, zapisów dot. zieleni

# UWAGI do projektu planu

Uwaga może mieć wyłączny krytyczny charakter w stosunku do ustaleń projektu planu, może kwestionować ustalenia planu , może też proponować inne rozwiązania niż przyjęte w projekcie planu.

Uwaga może zawierać żądanie uwzględnienia interesu prawnego jak i faktycznego.

O konieczności ponowienia uzgodnień „ w niezbędnym zakresie” decyduje organ sporządzający – Burmistrz.

Rada **rozpatruje uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza** np. **poddając je indywidualnym glosowaniom**. Jest to czynność odrębna od uchwalenia planu i poprzedzająca jego uchwalanie.



# Uchwalenie planu wg ustawy - obowiązki Rady Miejskiej

- **Art. 19. [Ponowienie czynności w razie konieczności dokonania zmian w projekcie planu miejscowego]**
  1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.
  2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą.
- **Art. 20. [Uchwalenie planu miejscowego]**
  1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, **rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

# Procedura planu

Wyłożenie publiczne 05.02 - 09.03.2021

Dyskusja publiczna 08 marca 2021

Uwagi – do 24 marca 2021

Rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza – do 21 dni od  
24.03.2021

Sesja na której przedstawiany jest projekt planu w dniu  
**13 kwietnia 2021**

## **Art. 20.2 ustawy**

Burmistrz przedstawia wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami  
oraz dokumentacją prac planistycznych w celu ich zgodności z  
przepisami prawa

Wejście w życie - 14 dni po publikacji w Dzienniku Urzędowym –  
maj 2021r



- **Plan spowoduje w swoich granicach utratę mocy mpzp z 2008r**
- **Plan będzie podstawą dla działań inwestycyjnych w jego obszarze**



**Dziękuję za uwagę**

**Maria Kielb-Stańczuk**

**DOM Biuro Urbanistyczne Sp.j.**